

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kirkebådsvej 16, Ammendrup, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 06-X0001336
Ejerudgift/md.: kr. 3.570

Dato: 18.11.2024



Beskrivelse:

Stor villa med muligheder

Denne rummelige villa ligger på en lukket og børnevenlig vej i Helsingør og byder på en masse velfordelte kvadratmeter, som egner sig perfekt til en familie. Huset trænger til en kærlig hånd, hvilket betyder, at I nemt kan sætte eget præg på indretningen. I får tre værelser, to opholdsstuer, et køkken-alrum, to badeværelser og et bryggers. Hertil kommer en gammel, charmerende have.

Køkken-alrummet bliver et yndet opholdssted for hele familien. Køkkenet fremstår originalt og kan med fordel skiftes ud med et mere moderne et af slagsen, ligesom væggen ind mod stuen også nemt kan væltes, så I får ét stort leverum. Den skønne udsigt til haven via det store vinduesparti sikrer hertil et skøn lysindfald, ligesom det giver adgang direkte til terrassen.

I får mange gode kvadratmeter at boltre jer på her i huset, og i stueplan er der i alt to værelser foruden et badeværelse og et praktisk bryggers. På første sal er der endnu et soveværelse foruden en meget stor opholdsstue med adgang til en altan.

I får en rigtig skøn have, der breder sig over 1.017 m². Den bliver et hit i sommermånederne med sine mange forskellige kroge og terrassemiljøer, og takket være netop dem er I altid sikret en plet i sol eller skygge alt efter temperament. Foran huset er der en carport med tilhørende redskabsskur.

I bosætter jer i et roligt og børnevenligt kvarter, og huset ligger tilmed på en lukket vej. Her er I tæt på centrum, ligesom der i området er et sikkert stisystem, som sikkert fragter børnene direkte til skolen. Togstationen finder I halvanden kilometer væk, mens indkøb nås efter kun et par minutter på cyklen. Sidst, men ikke mindst, ligger dagtilbud inden for to kilometers afstand.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Yde

Adresse: Kirkebådsvej 16, Ammendrup, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 06-X0001336
Ejerudgift/md.: kr. 3.570

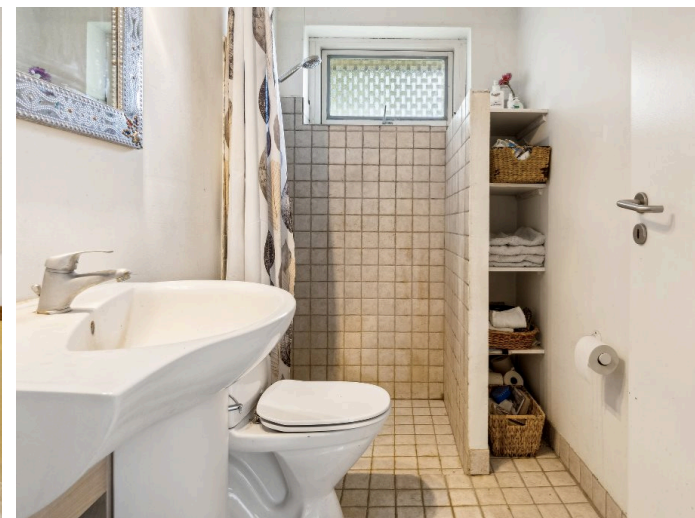
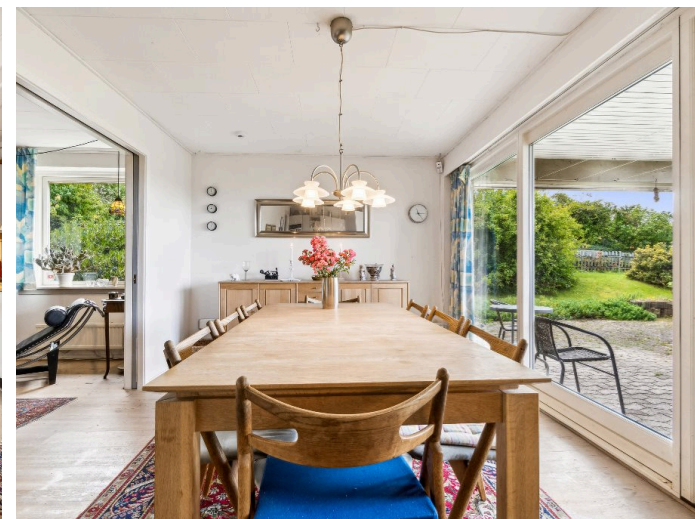
Dato: 18.11.2024



Adresse: Kirkebådsvej 16, Ammendrup, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 06-X0001336
Ejerudgift/md.: kr. 3.570

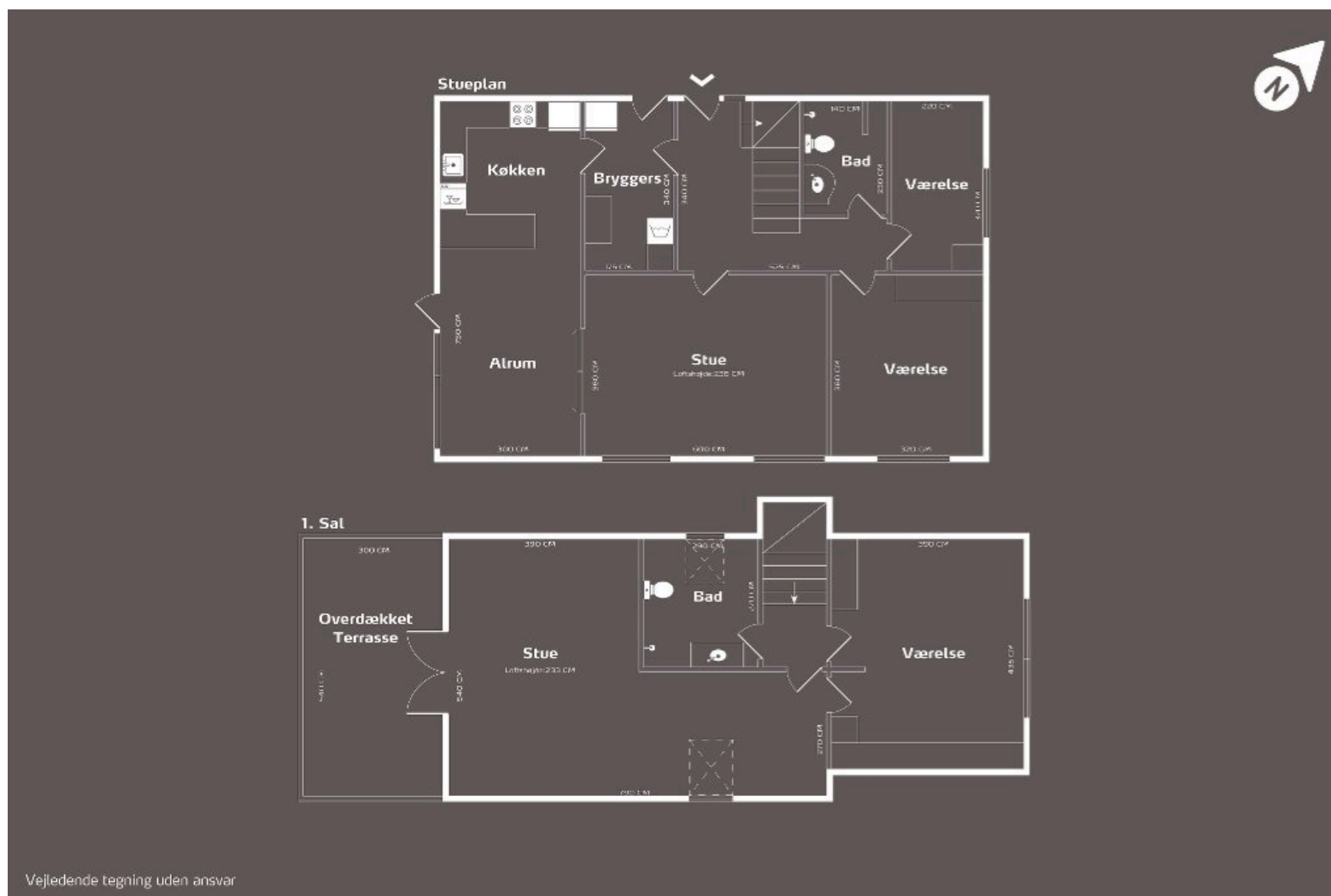
Dato: 18.11.2024



Adresse: Kirkebådsvej 16, Ammendrup, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 06-X0001336
Ejerudgift/md.: kr. 3.570

Dato: 18.11.2024



Adresse: Kirkebådsvej 16, Ammendrup, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 06-X0001336
Ejerudgift/md.: kr. 3.570

Dato: 18.11.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 3ef Ammendrup By, Helsingør
BFE-nr.: 2320606
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1979

Arealer*

Grundareal udgør:	1017 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	102 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	72 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
Andre bygninger:	33 m ²
-heraf Carport	21 m ²
-heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.11.1977 Byplanvedtægt nr. 19
24.2.1978 anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Kirkebådsgård Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.885.000,00
Grundværdi: 1.628.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.308.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.302.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Fryser mærke: AEG

type: Køleskab mærke: Gram

type: Komfur mærke: Voss

type: Emhætte mærke: Wasco

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens bemærkninger: defekt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkebådsvej 16, Ammendrup, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 06-X0001336
Ejerudgift/md.: kr. 3.570

Dato: 18.11.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.700,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening i Byzonen

"Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jv. § 1, i Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ."

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Kirkebådsvej 16, Ammendrup, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 06-X0001336
Ejerudgift/md.: kr. 3.570

Dato: 18.11.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.770,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 18.194,00	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 8.227,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Halv ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 70,02	Tinglysningsafgift skøde
Grundejerforening	kr. 1.000,00	I alt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 7,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 42.841,32	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.030 md./ 144.364 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.606 md./ 115.277 år v/ 26,25 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 18.11.2024. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken

Adresse: Kirkebådsvej 16, Ammendrup, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 06-X0001336
Ejerudgift/md.: kr. 3.570

Dato: 18.11.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.